

3.19. PROGRAMA DE RELOCAÇÃO E APOIO ÀS ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS AFETADOS

3.19.1. Introdução

O universo dos negócios localizados na área do reservatório, totalizam cerca de 86 imóveis, sendo, 36 em Babaçulândia; 32 em Carolina; 11 em Filadélfia; 5 em Barra do Ouro; 1 em Palmeirante e 1 no Povoado de Palmatuba, em Babaçulândia.

Tratam-se basicamente de pequenos negócios (açougue, bar, hotel, lanchonete, oficina mecânica, restaurante, entre outros) predominando o imóvel próprio, no entanto, a maioria deles não tem registro legalizado, 70,0%. A renda líquida das empresas gira em torno de até 02 (dois) salários mínimos mensais e são praticamente empresas familiares onde a presença de funcionários é pouco significativa.

Quadro 3.19.1 - Atividade principal dos negócios

Resposta	Valor Abs	Percentual
Comércio	62	72,09%
Indústria	7	8,14%
Prestação de serviços	17	19,77%
Total de respostas	86	100,00%

Fonte: Cadastro socioeconômico, CESTE, 2004.

Quadro 3.19.2 - Condição do imóvel

Resposta	Valor Abs	Percentual
Alugado	11	12,79%
Cedido	14	16,28%
Próprio	60	69,77%
Recusou	1	1,16%
Total de respostas	86	100,00%

Fonte: Cadastro socioeconômico; CESTE; 2004.

As ações mitigadoras aqui colocadas estão pautadas em algumas diretrizes:

Isonomia e equidade social: todas as atividades comerciais e de serviços sujeitas a deslocamento compulsório e reinstalação, independentemente da situação patrimonial e condições sociais, serão alvos de ações mitigadoras, apoiadas em princípios legais e sociais.

Indenização socialmente justa: o valor atribuído ao imóvel possibilita aquisição de outro em condições semelhantes e retomada das atividades afetadas.

Co-gestão do programa de mitigação: deverá ser garantida a participação dos grupos envolvidos afetados pelo empreendimento no processo, ou seja, critérios de indenização, escolha de áreas, projetos e prazos gerais.

Liberação de área sem quebra das relações tradicionais: manutenção, sempre que possível, das relações de vizinhança e demais condições anteriores de inserção urbana.

Monitoramento e avaliação posterior das soluções: o programa deverá ser monitorado e avaliado após a implantação. A avaliação através de indicadores deverá iniciar-se 01 (um) ano após o enchimento do reservatório.

3.19.2 Justificativa

O número de empreendimentos comerciais e de prestação de serviços que deverão ser afetados com a formação do reservatório, privando segmentos da população e visitantes (no caso dos hotéis) de serviços indispensáveis às atividades cotidianas, bem como comprometendo empregos e formas de geração de renda é de 86, conforme Cadastro Socioeconômico realizado em 2004.

Quadro 3.19.3 – Estabelecimentos por localidade

Municípios	Número de estabelecimentos
Babaçulândia/TO	36
Carolina/MA	32
Filadélfia/TO	11
Barra do Ouro/TO	5
Palmeirante/TO	1
Povoado de Palmatuba/Babaçulândia/TO	1
Total	86

Fonte: Cadastro Socioeconômico, CESTE, 2004.

3.19.3. Objetivos e Público-Alvo

Objetivos

- Dar tratamento adequado considerando as situações caso a caso, sobre a melhor forma de solução, com o intuito de manutenção da atividade e sua rentabilidade, assim como a sustentabilidade econômica e social das pessoas dependentes do negócio.
- Havendo interesse em manutenção da atividade estabelecer um sistema de apoio à reinstalação da mesma através de melhorias físicas e reposição da nova infraestrutura pronta antes da desativação da antiga.

Público Alvo

- Proprietários dos imóveis

- Proprietários dos estabelecimentos comerciais

3.19.4. Metas

Concluir o processo de aquisição, respeitando preceitos legais e sociais, até 6 meses antes do início do enchimento do reservatório.

Estabelecer um processo de negociação amigável entre o empreendedor e os proprietários dos imóveis comerciais e de serviços diretamente atingidos para a implantação e operação do empreendimento.

3.19.5. Procedimentos Metodológicos

A alternativa de solução aqui considerada para tratamento das atividades comerciais e de serviços diretamente atingidas pelo empreendimento é a aquisição direta.

Aquisição direta: trata-se de uma operação de compra e venda de imóvel e do “Ponto” realizada entre o CESTE e o proprietário do imóvel ou dos estabelecimentos comerciais e de serviços afetados. O CESTE paga em espécie ao proprietário do imóvel o valor de reposição atribuído ao bem e o valor do “Ponto”, por avaliação realizada por empresa especializada no ramo. Essa operação pode ocorrer de forma amigável ou por via administrativa, mediante o estabelecimento de acordo administrativo específico entre CESTE e o legítimo proprietário.

No entanto caso haja divergências entre as partes recorre-se à forma judicial que é um processo compulsório, sempre respaldado pela Resolução Declaratória de Utilidade Pública das áreas atingidas, emitida pela Agência Nacional de Energia Elétrica/ANEEL. Sua aplicação somente se dará depois de esgotadas todas as possibilidades de negociação.

3.19.6 Descrição do Programa e Atividades Previstas

A seguir serão descritas as ações previstas para a aquisição direta dos imóveis onde se localizam atividades comerciais e de serviços diretamente atingidos pelo empreendimento:

A aquisição dos bens pressupõe o desenvolvimento, pelo empreendedor, de algumas atividades elencadas a seguir:

>*Demarcação da Cota de Inundação e Área de Preservação Permanente:* deverão estar definidas em campo, a cota do reservatório para o seu nível d'água máximo normal e a área de preservação permanente identificando, de forma correta, a área e benfeitorias atingidas.

>*Demarcação de imóveis:* a demarcação dos imóveis em campo permitirá a elaboração das plantas cadastrais e de classificação da capacidade de uso dos imóveis.

>*Cadastro de Beneficiários* de cada um dos imóveis respectivas atividades comerciais e de serviços permitindo, assim, conhecer, com rigor e detalhamento que o assunto exige, os perfis dos imóveis e atividades a serem adquiridas.

>*Pesquisa e Determinação de Valores Unitários*: as pesquisas de mercado para a determinação do valor dos imóveis serão realizadas em cartórios, imobiliárias, corretores, sindicatos, bancos etc.

>*Regularização do Direito de propriedade*: esse processo deverá instaurar-se tanto por interesse dos promotores e executores do projeto quanto dos proprietários dos imóveis.

>*Avaliação dos Imóveis*: os laudos de avaliação deverão ser realizados individualmente, ou seja, por imóvel, abarcando tanto os imóveis como os eventuais valores do “Ponto” para fins de indenização. A avaliação poderá ser feita por uma empresa especializada no ramo contratada pelo empreendedor. A metodologia utilizada observará as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação (ABNT) e deverá considerar os valores de reposição das benfeitorias.

>*Negociação*: o procedimento adotado para aquisição dos bens será o do entendimento e o da negociação direta com os proprietários. Serão apresentados os valores e definição, em comum acordo entre as partes e tendo como referência o cronograma do empreendimento, dos prazos e condições de desocupação do imóvel.

>*Pagamento*: os pagamentos serão realizados integralmente no ato da desocupação do imóvel.

>Mudança dos imóveis e dos estabelecimentos comerciais.

>Formalização da adesão do atingido à alternativa. *Imissão de posse*: nos casos em que o procedimento judicial para imissão na posse se fizer necessário, será elaborado o laudo pericial para fins de imissão de posse, devendo ocorrer no máximo até seis (6) meses antes do início do enchimento do reservatório. Esclarece-se que tal procedimento indicado somente para os casos onde se esgotaram as possibilidades de negociação.

> Campanhas de esclarecimentos junto à esse segmento populacional sobre os procedimentos e normas que orientarão o respectivo processo.

>*Outras situações*: surgindo novas situações aqui não previstas essas serão objeto de estudos particulares buscando sempre uma solução adequada.

>Através de convênio formalizado entre empreendedor e SEBRAE, ou outra instituição similar, poderá ser desenvolvido um programa de capacitação aos comerciantes que mantiverem as atividades no sentido de melhoramento, modernização e expansão das atividades econômicas, especialmente, para os pequenos comerciantes, que são a grande maioria.

>Benefícios Comuns: os benefícios elencados a seguir são de responsabilidade do CESTE e estendem-se aos proprietários dos estabelecimentos comerciais e de serviços que mantiverem as atividades:

- Despesas de Escritura e Registro do Novo Imóvel.
- Despesas com a mudança.

- Apoio aos comerciantes para reinstalação dos estabelecimentos, através dos serviços de advogado e assistente social.

3.19.7. Resultados Esperados

Cumprir as metas aqui estabelecidas, especialmente, com relação ao respeito aos preceitos legais e sociais junto aos atingidos e alcançar maior número de negociação amigável entre as partes interessadas.

Buscar sempre a melhor solução para o atingido, conforme preceitos legais e sociais, analisada caso a caso, com o intuito de restabelecer e melhorar a sustentabilidade econômica e social dos dependentes dos negócios.

3.19.8. Indicadores Ambientais

Percentual de reclamações e/ou ações judiciais associadas ao processo indenizatório em relação ao total de indenizados.

Grau de satisfação dos indenizados pelo programa a partir de um processo de avaliação das mesmas.

3.19.9. Atendimento a Requisitos Legais

A implantação de empreendimento que envolve desapropriação de imóveis particulares por utilidade pública, como é o caso da UHE Estreito, está sujeita ao Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre esta modalidade de desapropriação.

3.19.10. Inter-Relação com Outros Programas

Programa de Monitoramento e Gerenciamento Ambiental: responsável pelo acompanhamento e avaliação da execução do programa.

Programa de Comunicação Social e Apoio à População Migrante: visando a divulgação junto à população das ações referentes ao Programa de Relocação e Apoio às Atividades Comerciais e de Serviços Afetados.

Programa de Recomposição Urbana: com o intuito de orientar a nova localização e instalação do comércio e serviços e que seja integrado à reestruturação urbana.

3.19.11. Responsáveis pela Execução do Programa e Parceiros Institucionais Potenciais

A responsabilidade pela compensação das atividades diretamente afetadas pela implantação da UHE Estreito é do empreendedor, que poderá contratar instituição ou empresa, estabelecer convênios ou parcerias com instituições públicas e privadas, em especial as prefeituras, para sua implementação. As atividades indiretamente afetadas serão analisadas caso a caso e atendidas no Programa de Fomento às Atividades Locais.

Tendo em vista que políticas públicas visando o desenvolvimento regional são desejáveis, medidas adicionais de responsabilidade do poder público podem ser consideradas na discussão/construção do Acordo Social.

3.19.12. Recursos Humanos, Materiais e Financeiros

Recursos Humanos: apropriados no Programa de Ações para Reposição de Perdas e Relocação da População Rural e Urbana atingida pelo empreendimento, item 3.30 deste PBA.

Recursos Materiais: apropriados no Programa de Ações para Reposição de Perdas e Relocação da População Rural e Urbana atingida pelo empreendimento, item 3.30 deste PBA.

Recursos Financeiros

A estimativa preliminar dos custos para execução deste programa é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). O cronograma de desembolso financeiro previsto é apresentado no capítulo 4 deste PBA.

3.19.12. Responsável pela Elaboração do Programa

CNEC Engenharia

Socióloga Maria Aparecida de Carvalho

RP 162

IBAMA 236324

3.19.13. Bibliografia

CNEC Engenharia S. A., 2002, Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA da Usina Hidrelétrica de Estreito. São Paulo.

CNEC Engenharia, 2004, Estudos Complementares ao *EIA-RIMA da UHE Estreito*, São Paulo.

CNEC ENGENHARIA S/A - Programa de Ações para Reposição de Perdas e Relocalização da População Rural e Urbana da UHE Estreito – fase de viabilidade.

THEMAG ENGENHARIA - Programa 13 – Remanejamento da População Diretamente Atingida de São Salvador.

3.19.14. Cronograma Físico

O cronograma físico de execução deste programa é apresentado a seguir.